

RECURSO ESPECIAL Nº 1.177.591 - RJ (2010/0017133-9)

RECORRENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BLUE SKY
ADVOGADO : ALOÍSIO CORDEIRO DE FARIA E OUTRO(S)
RECORRIDO : DZT PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA E OUTRO
ADVOGADO : CLÁUDIO RAMOS E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. DZT Participações Societárias Ltda. e Armando Gulminetti ajuizaram ação em face do Condomínio do Edifício Blue Sky, pretendendo condenação do réu a deliberar, em assembleia regularmente convocada e com qualquer número de condôminos presentes, sobre a localização das vagas dos autores nas áreas de estacionamento descoberto e no subsolo. Pleitearam também sua condenação em perdas e danos (fls. 3-21). Aduziram ser titulares de cento e sessenta e sete vagas de garagem vinculadas a unidades condominiais e que as referidas vagas são utilizadas de forma indiscriminada por terceiros e pelo próprio réu.

O Juízo de piso julgou procedente o pedido, determinando que o Condomínio deliberasse, no prazo de cento e vinte dias, mediante assembleia extraordinária especialmente convocada para esse fim, sobre a demarcação e utilização das citadas vagas de garagem, tal como requerido na inicial (fls. 195-197).

O Condomínio interpôs recurso de apelação, no qual sustentou, em suma, que a sentença, ao determinar a convocação de assembleia extraordinária para deliberar, **com qualquer número de condôminos presentes**, sobre a localização das vagas dos autores nas áreas de estacionamento descoberto e no subsolo, extrapolou os limites fixados na Lei n. 4.591/1964 e na convenção do Condomínio.

O Tribunal estadual negou provimento à apelação, nos seguintes termos (fls. 278-283):

Apelação cível. Civil. Direito patrimonial. Propriedade. Uso, gozo e fruição. Regularmente reconhecidos como proprietários de vagas de garagem no Condomínio Réu, não pode este último imiscuir-se em questão pertinente, em exclusivo, ao proprietário da vaga, sequer vedar-lhe, mesmo por via convencional, o direito à locação do bem. É dever do ente condominial, anteriormente a qualquer regulamentação, proceder na demarcação das vagas. Procedente a condenação em perdas e danos decorrentes da violação evidente do direito de propriedade dos Autores Apelados. Recurso conhecido.

Provimento negado. Sentença que se mantém.

Superior Tribunal de Justiça

Opostos embargos declaratórios (fls. 285-289), foram rejeitados (fls. 292-295).

O recurso especial (fls. 302-328) foi provido (REsp 299.789/RJ) para determinar o retorno dos autos à justiça de origem, de modo a que fosse analisada a matéria relativa ao *quorum* especial a ser observado em assembleia geral cuja finalidade seja a de alterar a convenção do Condomínio. O acórdão foi assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535, DO CPC. OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NO PONTO, PROVIDO.

1. Ação objetivando a condenação de condomínio a deliberar, em assembléia regularmente convocada e com qualquer número de condôminos presentes, sobre a localização das vagas dos autores.

2. O recorrente articulou tese relativa ao quorum a ser observado pela Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio, para deliberarem sobre as vagas pertencentes aos autores.

3. Não obstante, o acórdão recorrido limitou-se a enfrentar o tema a partir das faculdades inerentes ao direito de propriedade, sem, contudo, infirmar os argumentos do recorrente relativos ao quorum especial a ser observado em Assembléia Geral que tenha por finalidade a alteração da convenção de condomínio.

4. Recurso especial provido para anular o acórdão proferido em sede de embargos de declaração.

(REsp 299.789/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/11/2008, DJe 01/12/2008)

No novo julgamento dos embargos declaratórios, o Tribunal *a quo* esclareceu que o exercício do direito de propriedade do autor não poderia ficar condicionado ao *quorum* especial, nos termos do seguinte acórdão (fls. 668-672):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ACÓRDÃO DO COLENDO STJ DECLARANDO QUE HOUVE OMISSÃO NO ACÓRDÃO. OMISSÃO QUANTO AO QUORUM A SER OBSERVADO NA ASSEMBLÉIA GERAL QUE VISE À ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROVIDOS, APENAS, PARA SANAR A OMISSÃO E FAZER CONSTAR QUE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE AO AUTOR NÃO PODERIA FICAR CONDICIONADO AO QUORUM ESPECIAL, EIS QUE TAL FATO PODERIA NUNCA ACONTECER, IMPEDINDO, DE FORMA PERMANENTE, O EXERCÍCIO DO DIREITO.

Nas razões do presente recurso especial, interposto com base nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, alegou-se dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 9º, 19 e 25, parágrafo único, da Lei n. 4.591/1964; 160, I, do CC de 1916; e 1.332 a 1.335, 1.351 e 1.352 do CC/2002 (fls. 679-721).

Em suma (fl. 695), sustentou que, "...se a Lei nº 4.591/64, a convenção e, hoje, o Código Civil, preceituam condições para a existência do condomínio, fixam e estabelecem os quoruns necessários para determinadas aprovações; se existe a convenção do condomínio regulando e estabelecendo os interesses dos proprietários - condôminos - será que o acórdão

Superior Tribunal de Justiça

recorrido ao dar amparo para que os desejos dos recorridos, para que a questão seja aprovada em assembléia por qualquer número, não está extrapolando os limites da lei? Será que também não está vedando e prejudicando o direito dos demais condôminos?".

Aduziu, ainda, que o fato de a convenção condominial não possibilitar aos recorridos a exploração comercial não caracterizaria nenhum tipo de privação à propriedade ou vedação ao uso, gozo e fruição de direitos, mormente tendo em vista que a convenção observou os ditames legais e a vontade dos condôminos que a aprovaram.

Alfim, asseverou não ter praticado nenhum ato ilícito passível de indenização por lucros cessantes, mas tão somente ter velado pela observância da lei e da convenção, ou seja, agiu no exercício regular de um direito, nos termos dos arts. 160, I, do CC de 1916 e 188 do CC/2002.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso (fls. 731-745), que foi admitido na instância ordinária (fl. 747).

À fl. 768, o recorrente reitera o seu interesse no julgamento do recurso.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.177.591 - RJ (2010/0017133-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BLUE SKY
ADVOGADO : ALOÍSIO CORDEIRO DE FARIA E OUTRO(S)
RECORRIDO : DZT PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA E OUTRO
ADVOGADO : CLÁUDIO RAMOS E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGIME JURÍDICO DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO. REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL POR DECISÃO JUDICIAL. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO. NECESSIDADE DE *QUORUM* QUALIFICADO.

1. A convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria Assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente, ou seja, pelo *quorum* de 2/3 dos condôminos presentes (art. 1.351 do CC). Precedentes.

2. Às convenções de condomínio anteriores à vigência do Código Civil de 2002 são aplicadas imediatamente as normas deste diploma legal, haja vista que não são elas simples contratos, mas atos-regras geradores de direito estatutário. Precedentes.

3. Os autores adquiriram as unidades comerciais nas condições descritas na respectiva convenção, ou seja, com as vagas de estacionamento integrando a área de uso comum e sem nenhuma individualização, portanto, a mera negativa do Condomínio em implementar a demarcação das vagas - ao contrário do que assentado no acórdão recorrido - não importa restrição alguma ao direito de propriedade, mas sim a preservação do *status quo*, com amparo legal no art. 1.348 do Código Civil.

4. A ausência da prática de ato ilícito por parte do Condomínio denota o inequívoco descabimento da indenização pleiteada.

5. Recurso especial provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. As instâncias ordinárias entenderam pela condenação do Condomínio à realização de assembleia para deliberação, por qualquer número de condôminos presentes, sobre a delimitação das 167 vagas de estacionamento pertencentes aos autores, bem como pelo pagamento de indenização por perdas e danos a serem apurados em liquidação por arbitramento.

O Tribunal de origem assim se manifestou:

A sentença deve ser confirmada, não apenas pela vasta fundamentação nela insculpida, a qual adoto, aqui, como razões de decidir, como também pela legislação pertinente, pela orientação da melhor jurisprudência, e pelo conjunto fático trazido aos autos, demonstrando a franca violação efetuada pelo Condomínio Apelante, relativamente ao direito de propriedade os Autores, aqui apelados.

Poder-se-ia conjecturar de que as vagas em questão servem a toda uma comunidade comunheira, situação, porém, que refoge ao aspecto legal que a forma de utilização e gozo, decorrentes do direito de propriedade dessas vagas, alcança e propicia.

Há que se observar, também, que o Condomínio é um ente representativo da vontade dos seus integrantes, o que por si só já justificaria a manutenção da sentença, posto que a este não é dado imiscuir-se na comunhão.

Na mesma esteira, seria como admitir-se que o proprietário de um apartamento não pudesse dispor do direito de alugá-lo.

A hipótese se amolda ao artigo 524, da Lei Substantiva Civil que aduz, *verbis*:

Art. 524 - A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

O dispositivo é e sempre foi de conteúdo positivo.

Ou ainda, que a Convenção de Condomínio tivesse o poder de vedar o uso, gozo e fruição de direitos que a ela transcendem em competência normativa.

Assim sendo, nada mais justo do que, reconhecida a propriedade das vagas, compelir o Condomínio Apelante a proceder na sua demarcação.

Por outro lado, uma vez afirmados esses direitos, justa a decisão que condenou o réu em perdas e danos a serem apuradas posteriormente, decorrentes do impedimento imotivado do seu exercício.

Finalmente, não há falar-se na Lei nº 4.591/64, como quer fazer o apelante, posto que derivada de um direito maior e preponderante, que é o da propriedade.

Em sede de embargos de declaração, a Corte *a quo* reforçou o seu posicionamento no sentido de que o *quorum* especial exigido para a alteração da convenção

de condomínio não poderia se sobrepor ao direito de propriedade dos condôminos recorridos (fls. 670-671):

Dispõe o parágrafo único do art. 24 da Lei 4.591/64 e o art. 1.351 do Código Civil que a alteração da convenção de condomínio somente pode ser efetuada mediante quorum especial.

O agravante alega que o acórdão embargado, ao confirmar a sentença proferida, foi omissa no que concerne ao quorum especial exigido pelo dispositivo de lei acima mencionado.

A sentença foi assim prolatada:

"O sentido da pretensão, bem de ver, é o de instar uma decisão assemblear que torne efetivo o *jus utendi* e *fruendi* dos autores. Óbvio que não de ser respeitadas as normas pertinentes, mas nem por isso admitir-se-á que a falta de quorum, v.g., possa elidir a obrigação do Condomínio de deliberar a respeito."

Com efeito, a determinação judicial foi no sentido de que a necessidade de quorum especial não poderia servir de empecilho ao exercício do direito de propriedade do autor.

Vale salientar que o quorum especial tem o escopo de proteção dos condôminos, dando maior segurança aos mesmos, não permitindo que qualquer coisa passageira possa alterar a convenção condominial.

No entanto, o exercício do direito de propriedade do autor não poderia ficar condicionado ao quorum especial, eis que o fato poderia nunca acontecer, impedindo, de forma permanente, o exercício do direito.

A controvérsia, consoante posta pelo recorrente, cinge-se a dois pontos: a) possibilidade de descon sideração de *quorum* especial imposto pela lei e pela convenção de condomínio para deliberar sobre a alteração desse estatuto; e b) o cabimento de indenização por lucros cessantes.

3. Quanto ao primeiro ponto, é bem de ver que a convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no Condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo "restrições à liberdade de ação de cada um, em benefício da coletividade, e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que *todos* se sujeitam" (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2014, p. 96), inclusive a própria assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente.

O Código Civil, em seu art. 1.333, reforça a compulsoriedade de observância da convenção "para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção", inclusive para terceiros, após o seu registro no cartório competente (parágrafo único).

No mesmo sentido, o § 2º do art. 9º e o art. 18 da Lei n. 4.591/1964:

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

[...]

§ 2º **Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.**

Art. 18. A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, **ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno.**

Ainda, a força normativa da convenção condominial é evidenciada pelo fato de que, mesmo que ostente norma contrária à lei, não é dado ao condômino se eximir de sua aplicação, sendo necessário recorrer ao Poder Judiciário para pleitear a anulação do preceito infringente do direito positivo, de modo que, "enquanto não for judicialmente infirmado, o dispositivo da convenção regularmente aprovada prevalece e tem força obrigatória", ou, alternativamente, diligenciar a sua alteração pela assembleia, observado o *quorum* regulamentar. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2014, p. 104).

3.1. Tal é a importância da convenção como instrumento das relações entre os condôminos e mesmo em relação a terceiros, que sua alteração demanda a instalação de *quorum* qualificado.

Conquanto a Lei n. 4.591/1964 possibilitasse a **alteração da convenção** pelo *quorum* nela previsto ou, subsidiariamente pelo de 2/3 dos condôminos presentes (art. 25, parágrafo único), é certo que o novel Código Civil exige a observância do *quorum* especial, não permitindo deliberação em sentido contrário:

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

Nesse sentido, o escólio de doutrina abalizada:

A grande novidade da lei é a **exigência cogente**, prevalecente sobre a

convenção, de *quorum* de maioria qualificada (2/3) para alterar a convenção de condomínio. (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Coordenador Ministro Cezar Peluzo. *Código civil comentado: doutrina e jurisprudência*. São Paulo: Ed. Manole, 2014, p. 1.292).

Impende registrar que às convenções de condomínio anteriores à vigência do Código Civil de 2002 são aplicadas imediatamente as normas deste diploma legal, haja vista que "não são elas simples contratos, mas atos-regras geradores de direito estatutário" (LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Op. cit.*, p. 1.292).

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS. RESPEITO AO QUORUM LEGAL. ARTIGO 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. CLÁUSULAS DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. INSUBSISTÊNCIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. NATUREZA ESTATUTÁRIA. REGIME JURÍDICO DO NOVO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO IMEDIATA.

1. Obedecido o quorum de 2/3 (dois terços) exigido pela legislação de regência (artigo 1.351 do Código Civil) para a alteração da convenção condominial, válida é a sua modificação.

2. Insubsistência das cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade previstas na convenção por ensejar desarrazoado engessamento da vontade dos condôminos e da soberania das deliberações assembleares.

3. Legítima a eleição da forma de rateio (na proporção da fração ideal) conforme a novel legislação (artigo 1.336, inciso I, do Código Civil de 2002).

4. Tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio, que autoriza a aplicação imediata do regime jurídico previsto no novo Código Civil, não há espaço para falar em violação do direito adquirido ou do ato jurídico perfeito.

5. Recurso especial não provido.

(REsp 1447223/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Rel. p/ Acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2014, DJe 05/02/2015)

Condomínio. Multa. Aplicação do art. 1.336, § 1º, do Código Civil de 2002. Precedentes da Corte.

1. Já assentou esta Terceira Turma que a “natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil, regendo-se a multa pelo disposto no respectivo art. 1.336, § 1º” (REsp nº 722.904/RS, de minha relatoria, DJ de 1º/7/05).

2. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 663.436/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2006, DJ 01/08/2006, p. 432)

No caso, é fato incontroverso que também a convenção estabeleceu o *quorum* qualificado para a sua alteração, de modo que o comando legal (art. 1.351 do CC) e a norma

estatutária devem ser observados nesse particular.

Nessa mesma direção:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUORUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCIPLINADA PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM A VIGÊNCIA DA LEI N. 10.931/2004, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.531 DO CÓDIGO CIVIL, CONFERINDO, NO PONTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CONDÔMINOS, EM INOBSERVÂNCIA À NORMA ESTATUTÁRIA.DESCABIMENTO.

1. O art. 1.333 do Código Civil, ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para libertar: quando limita, liberta. (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64)

2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza estatutária. Nesse passo, com a modificação promovida no art. 1.351 Código Civil, pela Lei n. 10.931/2004, o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. 1.334, III e V, do Código Civil e art. 9º da Lei n. 4.591/1964, é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio.

3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de quorum (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto condominial - que prevê maioria qualificada (dois terços dos condôminos) -, resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido .

4. Recurso especial não provido.

(REsp 1169865/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 02/09/2013)

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ANULATÓRIA DESTINADA A ANULAR CLÁUSULA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE TRATA DA PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS NO RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS, SOB O FUNDAMENTO DE QUE A UNIDADE LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO (LOJA COMERCIAL) NÃO USUFRUI DE DETERMINADOS SERVIÇOS - DEMANDA JULGADA PROCEDENTE PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS - A CONVENÇÃO CONDOMINIAL, POR REFLETIR A VONTADE MAJORITÁRIA DOS INTEGRANTES DA COLETIVIDADE E POR SE AMOLDAR NECESSARIAMENTE À LEI, É SOBERANA PARA DEFINIR OS CRITÉRIOS DE RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - RECURSO ESPECIAL PROVIDO. INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO DEMANDADO.

[...]

3.1. Por transcender à vontade daqueles instituíram o condomínio, de modo a reger os direitos, deveres e comportamentos dos integrantes de uma coletividade, a convenção condominial deve, ainda, conformar-se com a lei, impositivamente.

[...]

5. No caso em foco, a convenção condominial, expressamente, determina o rateio das despesas condominiais em conformidade com a fração ideal do terreno de cada unidade. Parâmetro, inclusive, adotado objetivamente pela lei, do que se conclui não guardar, em si, qualquer arbitrariedade. A considerar a existência de disposição convencional, de modo a estabelecer o critério pela qual as despesas condominiais devem ser partilhadas, sua observância, por determinação legal, é de rigor.

6. Não se tratando, pois, de vício de consentimento, **a alteração da convenção condominial, em cláusula que guarda, inclusive, correspondência com a lei de regência, deve ser providenciada pelos meios ordinários, quais sejam, convocação do órgão deliberativo ou executivo e votação com observância dos quóruns definidos em lei.**

7. Recurso especial provido, para julgar improcedente a ação anulatória. (REsp 784.940/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2014, DJe 16/06/2014)

Dessarte, no meu entender, deve ser obedecido o *quorum* especial previsto no Código Civil e, no caso, também na convenção condominial, sempre que se pretender a alteração deste estatuto.

3.2. De outra parte, os recorridos alegam que as vagas em tela são direito acessório às unidades comerciais e, portanto, a definição da sua localização não demandaria a alteração do estatuto do condomínio – podendo, assim, ser decidida por *quorum* simples –, pois o estacionamento continuaria sendo área comum, apenas sujeito à privatização dos espaços, nos termos do art. 2º, § 1º, da Lei n. 4.591/1964:

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

De fato, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no registro de imóveis,

sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) **direito acessório**, quando vinculado a um apartamento, sem a correspondente fração ideal do terreno, sendo de uso particular; ou (iii) área comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente, sem nenhuma delimitação.

Cristiano Chaves elucida a natureza jurídica do boxe de estacionamento:

O art. 1.331, § 1º, do Código Civil se limita a mencionar os abrigos para veículos como unidade autônoma - como se fosse um apartamento ou sala -, e propriedade exclusiva, quando a eles corresponder fração ideal no solo e coisas comuns. Porém, apesar do silêncio legislativo, a vaga de garagem só será propriedade exclusiva quando lhe for atribuída específica fração ideal e individualizada em relação às demais vagas - o quê sempre ocorre em edifícios garagem -, caso contrário será vinculada à unidade autônoma, como acessória, afetada a um condômino e sem fração ideal de terreno, porém demarcada para fruição particular. Finalmente, como terceira possibilidade, a vaga também será coisa comum, incorporada à fração ideal de terreno da unidade autônoma sobre as áreas comuns, quando a sua utilização for facultada a todos os condôminos no espaço coletivo, assim como as demais partes e coisas comuns, podendo ser alugadas para fazer frente a despesas de custeio do condomínio. Portanto, **a natureza jurídica da vaga deverá ser definida no instrumento de instituição do condomínio, evitando-se conflitos futuros**. (*Curso de direito civil: direitos reais*. Salvador: Ed. Jus Podivm, 2013, v. 5, p. 711)

No caso concreto, as instâncias ordinárias não mencionam a natureza jurídica das vagas de estacionamento – se direito acessório ou área comum indivisa -, mas, ainda que admitamos se tratar de direito acessório – o qual pressupõe demarcação para fruição particular e talvez pudesse prescindir de alteração substancial na convenção a justificar um *quorum* simplificado para deliberação –, há que considerar que esse não é o objetivo último dos recorridos.

É que, conquanto os autores pleiteiem, na presente demanda, a imposição de realização da assembleia por qualquer *quorum*, com vistas a delimitar os boxes de estacionamento, verifica-se que seu objetivo, em verdade, não se esgota com a individualização das vagas, haja vista que o seu escopo final é a locação desses espaços, inclusive a terceiros estranhos ao Condomínio, tanto que postulam também a percepção de indenização por lucros cessantes desde 3/4/1996, data em que se realizou a assembleia que obstou a concretização do intento dos autores.

Com efeito, ainda que aceite a situação proposta pelos recorridos (desnecessidade de alteração da convenção no tocante à limitação das vagas), a assembleia condominial teria, necessariamente, que deliberar acerca: a) dos critérios para a identificação dessas vagas; e b) da autorização para locação a terceiros, nos termos do art. 1.331, § 1º, do CC:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, **exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.**

Assim, mesmo supondo que os critérios da demarcação pudessem ser decididos por qualquer número de condôminos presentes, parece imperiosa a observância de *quorum* qualificado para a aprovação da locação dos boxes de estacionamento a estranhos (art. 1.351 do CC), basta ver a necessidade de alteração da convenção que, nos autos, é fato incontroverso não conter nenhuma disposição nesse sentido, haja vista toda a celeuma instalada até os dias de hoje.

Doutrina de escol elucidada com propriedade a questão:

As limitações da parte final do § 1º [do art. 1.331] alcançam [...] as vagas determinadas que se encontrem vinculadas a uma unidade autônoma principal, seja habitacional ou empresarial. A limitação abrange tanto a alienação com a locação a terceiros estranhos ao condomínio. [...] São “pessoas estranhas ao condomínio” na dicção da lei, aqueles que não são titulares nem de direitos reais nem de direitos pessoais que impliquem posse ou uso da unidade autônoma principal.

[...]

A alteração do regime de alienação e locação das vagas de garagem em razão do advento da Lei n. 12.607, de 04.04.2012, incide sobre os novos e sobre os antigos condomínios edilícios, mesmo aqueles constituídos antes do seu advento. Isso porque se trata de norma de ordem pública, não existindo direito adquirido a determinado regime jurídico.

[...]

A vedação à alienação ou locação das vagas de garagens a pessoas estranhas não é absoluta, pois pode ser admitida por expressa previsão da convenção de condomínio. No silêncio, persiste a restrição. Disso decorre que o *quorum* para inserir a autorização é o mesmo que se exige para alterar a convenção, de 2/3 das frações ideais, como previsto no art. 1.351 do CC. (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Coordenador Ministro Cezar Peluzo. *Op. Cit.*, p. 1.245-1.246).

Caio Mário, com hialina clareza, situa a questão também do ponto de vista da Lei n. 4.591/1964, apontando para entendimento idêntico:

Se a ela [à vaga] não estiver atribuída fração de terreno, somente pode o direito ser capitulado como elemento acessório típico. Como tal não pode ser alienada a pessoa estranha ao condomínio, pois no regime da propriedade horizontal não há direito autônomo sem fração ideal de terreno correspondente. Poderá, contudo, ser cedido o seu uso se a convenção não o proibir. (*Op. cit.*, p. 46)

3.3. Apenas a título de reforço de argumento, constata-se da escritura da convenção de condomínio que (fl. 78):

A esta convenção terão que aderir quaisquer futuros proprietários ou outros que a qualquer título vierem a ser investidos na posse das unidades autônomas que compõem o aludido edifício a ser construído, em dois blocos designados respectivamente A e B, localizados o primeiro à direita e o segundo à esquerda de quem de frente olha para o edifício, com área real de 5.279,79 m², por bloco, ou seja, 10.599,58 m² para a totalidade do Edifício, terá as seguintes especificações, **sendo certo que as partes de uso comum terão a área real global de 6.077,18 m² – neste total incluída a área real de 5.050,00 m² destinada ao estacionamento de carros**, e as de uso exclusivo 2.241,20 m² por bloco no total, portanto, de 4.482,40 – para os dois blocos [...]

Também o laudo pericial, realizado na execução provisória da sentença, ressalta que a área do estacionamento não é de propriedade exclusiva, demandando a modificação na destinação das coisas comuns do prédio, afirmando, outrossim, que o condomínio não oferecera obstrução alguma à utilização, pelos exequentes, das vagas de sua titularidade (fl. 478 e 480).

Nessa linha de inteligência, os autores adquiriram as unidades comerciais nas condições descritas na referida convenção, ou seja, com as vagas de estacionamento integrando a área de uso comum e sem nenhuma individualização, portanto - ao contrário do que assentado no acórdão recorrido - não se verifica restrição alguma ao direito de propriedade pela mera negativa do Condomínio em implementar a demarcação das vagas, mas sim a preservação do *status quo*, com amparo legal no art. 1.348 do CC.

Mais uma vez, o escólio de Caio Mário da Silva Pereira:

[...] a Lei n. 4.864, de 29 de novembro de 1965, alterando o sistema da Lei n. 4.591 de 1964, mediante o acréscimo de três parágrafos ao art. 2º desta, trata o que se chama de “Direito de guarda” dos veículos, como objeto de propriedade exclusiva, embora sujeitos às restrições que lhe sejam impostas por instrumentos contratuais adequados.

Contudo, desvia-se notoriamente dos bons princípios. Com efeito, **considerando-o [o direito à vaga] “propriedade exclusiva”, vincula tal direito à unidade habitacional a que corresponda. Então não é um direito de propriedade exclusiva. Será um acessório da unidade e, não obstante traga o nome de propriedade, faltam-lhe os extremos do direito dominial.** A própria Lei n. 4.864 não pôde deixar de assim o entender estruturalmente, pois somente autoriza a sua transferência a outro condômino, independentemente de alienação da unidade, ao mesmo passo que a proíbe expressamente a pessoas estranhas ao condomínio.

4. Por conseguinte, ante a ausência da prática de ato ilícito por parte do Condomínio, mostra-se inequívoco o descabimento da indenização pleiteada.

5. Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para afastar a

Superior Tribunal de Justiça

determinação de convocação da assembleia condominial com qualquer *quorum* e a indenização por perdas e danos, com inversão dos ônus sucumbenciais.

É o voto.

